

EDC-holding a/s

Mynstersvej 5, 1827 Frederiksberg C
CVR-nr. 11 17 20 40

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.03.23

Jan Børjesson
Dirigent

Koncernoplysninger m.v.	3
Koncernoversigt	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6 - 8
Ledelsesberetning	9 - 13
Resultatopgørelse	14
Balance	15 - 16
Egenkapitalopgørelse	17
Koncernens pengestrømsopgørelse	18
Noter	19 - 37

Selskabet

EDC-holding a/s
Mynstersvej 5
1827 Frederiksberg C
Telefon: 33 26 77 77
Telefax: 33 26 77 22
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 11 17 20 40
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

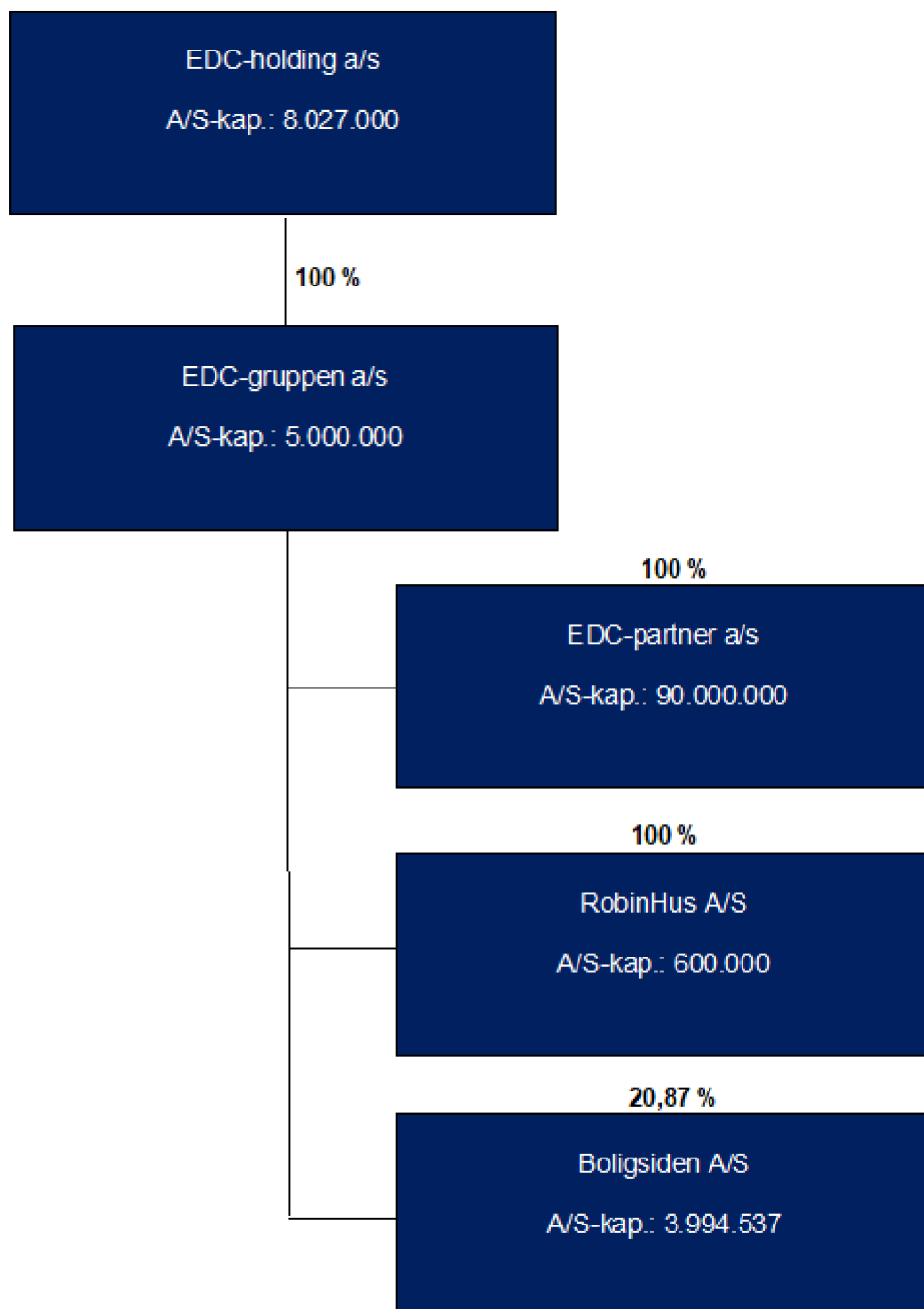
Adm. Direktør Martin Wiesener

Bestyrelse

Poul Erik Bech
Jan Brusgaard
Kenneth Kjær Nielsen
Michael Mørk
Niels Erik Folmann
Gitte Lund Ellebæk
Villy Dyhr
Klaus Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for EDC-holding a/s.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. marts 2023

Direktionen

Martin Wiesener
Adm. Direktør

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Jan Brusgaard

Kenneth Kjær Nielsen

Michael Mørk

Niels Erik Folmann

Gitte Lund Ellebæk

Villy Dyhr

Klaus Andersen

Til kapitalejerne i EDC-holding a/s**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for EDC-holding a/s for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt pengestrømme for koncernen for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 10. marts 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	229.450	228.288	195.196	212.759	217.767
Indeks	105	105	90	98	100
Resultat af primær drift	-15.431	9.301	-6.267	6.423	2.727
Indeks	-566	341	-230	236	100
Finansielle poster i alt	-33.187	49.355	16.958	28.046	15.684
Indeks	-212	315	108	179	100
Resultat før skat	-48.501	58.855	13.795	22.635	18.331
Indeks	-265	321	75	123	100
Årets resultat	-38.150	45.818	10.780	17.063	14.143
Indeks	-270	324	76	121	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	474.260	517.243	459.212	449.729	490.575
Investeringer i materielle anlægsaktiver	561	945	539	398	5.198
Egenkapital	355.495	402.800	352.506	342.397	415.760

Nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-10%	12%	2%	5%	3%
Afkast af investeret kapital	-25%	18%	-8%	-7%	3%
Overskudsgrad	-7%	4%	-2%	-3%	1%

Soliditet

Egenkapitalandel	75%	78%	77%	76%	85%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	96	97	88	79	77
Antal EDC-butikker	235	235	235	235	235
Antal Feriepartnerbutikker	27	27	27	26	27

Definitioner af nøgletal

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital ekskl. goodwill}}$
EBITA:	Resultat af primær drift med tillæg af af- og nedskrivninger på goodwill.
Investeret kapital ekskl. goodwill:	Summen af driftsmæssige immaterielle og materielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) samt nettoarbejds-kapital.
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster korregeret for andre driftsindtægter og- omkostninger

Væsentligste aktiviteter

EDC-holding a/s har til formål direkte eller indirekte, gennem besiddelse af kapitalandele i andre selskaber eller virksomheder, at forestå produktudvikling af og handel med serviceydelser til EDC-ejendomsmæglere og Feriepartnerbureauer.

Virksomhed

EDC har i 2022 fastholdt sin position som den største og mest sælgende ejendomsmæglerkæde i Danmark. De 235 EDC-butikker gennemførte ca. 15.000 bolighandler og 1.250 handler med erhvervsejendomme svarende til en markedsandel på bolig mellem 20 og 21 pct. En stor del af aktiviteterne foregår på edc.dk, der for 14. år i træk er branchens mest besøgte side.

Ud over de mange boligbutikker har EDC 24 butikker, som har specialiseret sig i formidling af erhvervsejendomme samt 31 bureauer, der beskæftiger sig med feriehusudlejning under mærket Feriepartner Danmark. EDC ejer desuden med- og selvsalgsmægler-konceptet RobinHus A/S, samt en andel af boligsiden.dk, svarende til EDC's markedsandel.

I modsætning til de 3 største konkurrenter, som alle er ejet af større finansielle koncerner, er EDC en selvstændig og frivillig kæde, hvor den enkelte indehaver ejer sin egen butik samt en aktiepost i EDC-holding a/s.

EDC har et kædekontor i København, som løser alle de opgaver, der bedst løses i fællesskab. De primære opgaver her er ledelse, administration, kommunikation, markedsføring, online, IT og uddannelse. Kædekontoret sikrer en ensartet profil og høj kvalitet i forhold til alle de serviceydelser, der tilbydes kunderne. Fra kædekontoret drives desuden et kundecenter med åbent alle ugens dage fra 8 – 22. Det betyder, at alle henvendelser pr. telefon og chat besvares af egne medarbejdere i 14 af døgnets 24 timer, alle ugens 7 dage..

Marked

Vi kan se tilbage på et år, der i høj grad har været påvirket af krigen i Ukraine og den følgende stigning i energipriser, renter og inflation. Fra en pæn start på året med et boligsalg over det normale, førte de fornævnte faktorer til en voldsom opbremsning i salget i løbet af sommeren. Boligkøberne blev ramt af usikkerhed i forhold til fremtiden, ligesom de stigende renter naturligvis gjorde det dyrere at finansiere boligkøbet.

Vi har derfor været igennem en periode, hvor boligsælgerne skal indstille sig på ændrede markedsforhold i form af, at det nu er "købers marked", ligesom fortsatte prisreduktioner er nødvendige. Det er samtidig vores oplevelse, at bankerne i nogle områder er tilbageholdne med at give tilsagn til boligfinansiering, hvilket kan medvirke til yderligere afdæmpning af salgsaktiviteterne. I sidste ende kan dette medvirke til afmatning af hele samfundets økonomi, idet boligsalg er en væsentlig motor for omsætningen i bygge- og renoveringsbranchen, møbler, gardiner, byggemarkeder mv. I gennemsnit anvender en boligkøber DKK 250.000 i tilstødende brancher i forbindelse med købet.

2022 sæsonen startede på "steroider", idet de tyske feriehusgæster skulle anvende de tilgodebeviser, som i stor stil var udstedt i forbindelse med lukkede grænser under coronakrisen. Ligeledes havde de danske gæster fået øjnene op for det danske sommerland, hvormed den samlede efterspørgsel resulterede i et nyt rekordår i feriehusbranchen. Også hos Feriepartner kunne vi glæde os over denne udvikling og realiserede en all-time high udlejning med henved 115.000 udlejede uger. 2022 var også året, hvor et af vestkystens største lokale bureauer "Købmand Hansens Feriehusudlejning" i Henne Strand indtrådte i kæden, hvorved Feriepartner til 2024-sæsonen råder over ca. 8.000 danske feriehus til udlejning, svarende til en markedsandel på 20%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -38.150.170 mod t.DKK 45.818 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 355.494.910.

Der var forventet et negativt resultat af den primære drift for 2022, da der er iværksat en række projekter herunder digitaliseringsprojekter. Resultat for 2022 er endvidere påvirket negativt af udviklingen på aktie- og obligationsmarkedet i 2022.

Forventet udvikling

I 2023 vil det fortsat være målet at udbygge positionen som Danmarks største ejendomsmæglerkæde, og at aktivitetsniveauet i Feriepartner Danmark overstiger væksten på totalmarkedet.

Som følge af de fortsatte igangsatte projekter, herunder betydelige digitaliseringsprojekter for ejendomsmæglere samt planlagte markedsføringsinitiativer forventes et negativt resultat af den primære drift i det kommende år.

Det er ledelsens forventning at omsætning for koncernen i 2023, baseret på det nuværende ejendomsmarked, ender i intervallet 180 – 190 mio. DKK.

Vi forventer et reduceret antal deltagere i EDC-samarbejdet i 2023, men en forøget aktivitet i Feriepartner-samarbejdet.

Videnressourcer

Målet om at fastholde positionen som landets største ejendomsmæglerkæde og tilbyde de bedste udviklings- og karrieremuligheder fordrer, at der stilles betydelige ressourcer til rådighed til uddannelsesaktiviteter, som foregår i EDC's eget regi og på landets uddannelsesinstitutioner. Vi har i EDC et internt akademi med et omfattende uddannelses- og efteruddannelsesprogram, med kursusforløb lige fra værkstøjs- og salgskurser til egentlig lederuddannelse på højt niveau.

EDC beskæftigede ved årets udgang næsten 700 registrerede ejendomsmæglere og ca. 950 øvrige medarbejdere som sagsbehandlere, sælgere, jurister, økonomer samt IT- og administrative medarbejdere.

Eksternt miljø

Da koncernens aktivitet er produktudvikling og handel med serviceydelser har miljøforhold ingen væsentlig betydning for koncernens aktiviteter, men vi tilstræber i enhver henseende at træffe beslutninger og vælge løsninger, der tilgodeser hensynet til miljøet på passende vis.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der foretages en løbende udvikling af selskabets produkter og ydelser

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, bortset fra påvirkning fra faldet i børskurser på værdipapirer.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22		18	830.100	10%
Årets tilgang	14.447.700	13	270.000	4%
Årets afgang	2.140.400	-11	-40.000	-1%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22		20	1.060.100	13%

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
Nettoomsætning	229.449.967	228.288	0	0
Andre driftsindtægter	117.798	199	0	0
Eksterne omkostninger	-180.079.110	-153.848	-47.800	-48
1 Personaleomkostninger	-64.503.389	-65.005	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-523.925	-844	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	225.000	710	0	0
Resultat før finansielle poster	-15.313.659	9.500	-47.800	-48
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	-37.864.559	45.871
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.535.469	-634	0	0
5 Andre finansielle indtægter	8.546.245	50.362	0	2
6 Andre finansielle omkostninger	-40.197.887	-373	-320.397	-23
Resultat før skat	-48.500.770	58.855	-38.232.756	45.802
7 Skat af årets resultat	10.350.600	-13.037	82.586	16
Årets resultat	-38.150.170	45.818	-38.150.170	45.818

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-182.864.559	45.871
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0	50.000.000	0
Overført resultat	-88.150.170	45.818	94.714.389	-53
I alt	-38.150.170	45.818	-38.150.170	45.818

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
	Grunde og bygninger	50.040.346	46.137	0	0
	Investeringsejendomme	9.860.000	13.235	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.386.934	1.383	0	0
10	Materielle anlægsaktiver i alt	61.287.280	60.755	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	347.933.467	394.953
11	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.428.252	3.964	0	0
12	Deposita	769.906	952	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.198.158	4.916	347.933.467	394.953
	Anlægsaktiver i alt	64.485.438	65.671	347.933.467	394.953
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.336.163	27.527	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	4.834.406	0
	Udskudt skatteaktiv	8.734.699	0	82.586	0
	Tilgodehavende selskabsskat	1.588.288	213	660.000	13.016
	Andre tilgodehavender	68.660.836	70.197	0	0
13	Periodeafgrænsningsposter	6.925.417	6.604	0	0
	Tilgodehavender i alt	114.245.403	104.541	5.576.992	13.016
	Andre værdipapirer og kapitalandele	278.015.537	323.110	0	0
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	278.015.537	323.110	0	0
	Likvide beholdninger	17.513.986	23.921	2.141.683	0
	Omsætningsaktiver i alt	409.774.926	451.572	7.718.675	13.016
	Aktiver i alt	474.260.364	517.243	355.652.142	407.969

PASSIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK
Note					
14	Selskabskapital	8.027.000	8.027	8.027.000	8.027
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	197.926.428	389.946
	Overført resultat	297.467.910	394.773	99.541.482	4.827
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0	50.000.000	0
	Egenkapital i alt	355.494.910	402.800	355.494.910	402.800
15	Hensættelser til udskudt skat	0	1.185	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	0	1.185	0	0
16	Deposita	1.022.608	1.323	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.022.608	1.323	0	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	18.817.648	8.457	0	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	69.010.397	77.168	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.837.415	14.308	46.250	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	110.982	5.123
	Anden gæld	10.077.386	7.162	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.840	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	117.742.846	111.935	157.232	5.169
	Gældsforpligtelser i alt	118.765.454	113.258	157.232	5.169
	Passiver i alt	474.260.364	517.243	355.652.142	407.969

- 17 Oplysninger om dagsværdi
 18 Eventualforpligtelser
 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Koncern:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	8.027.000	0	344.478.698	0	352.505.698
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	0	4.712.000	0	4.712.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-235.200	0	-235.200
Forslag til resultatdisponering	0	0	45.817.882	0	45.817.882
Saldo pr. 31.12.21	8.027.000	0	394.773.380	0	402.800.380
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	8.027.000	0	394.773.380	0	402.800.380
Overførsler til/fra andre reserver	0	0	-9.155.300	0	-9.155.300
Forslag til resultatdisponering	0	0	-88.150.170	50.000.000	-38.150.170
Saldo pr. 31.12.22	8.027.000	0	297.467.910	50.000.000	355.494.910
Modervirksomhed:					
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	8.027.000	339.598.749	4.879.949	0	352.505.698
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.476.800	0	0	4.476.800
Forslag til resultatdisponering	0	45.870.738	-52.856	0	45.817.882
Saldo pr. 31.12.21	8.027.000	389.946.287	4.827.093	0	402.800.380
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22					
Saldo pr. 01.01.22	8.027.000	389.946.287	4.827.093	0	402.800.380
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-9.155.300	0	0	-9.155.300
Forslag til resultatdisponering	0	-182.864.559	94.714.389	50.000.000	-38.150.170
Saldo pr. 31.12.22	8.027.000	197.926.428	99.541.482	50.000.000	355.494.910

Koncernens pengestrømsopgørelse

Note	Koncern	
	2022 DKK	2021 t.DKK
Årets resultat	-38.150.170	45.818
20 Reguleringer	23.017.638	-36.400
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	404.631	-9.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.529.393	-3.251
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	-10.080.669	3.908
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	-19.279.177	544
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	8.546.244	6.086
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-997.940	-373
Betalt selskabsskat	-1.824.529	-11.248
Pengestrømme fra driften	-13.555.402	-4.991
Køb af materielle anlægsaktiver	-561.031	-945
Salg af materielle anlægsaktiver	3.880.000	1.785
Køb af finansielle anlægsaktiver	-205.987	122
Salg af finansielle anlægsaktiver	87.703	103
Køb og salg af værdipapirer	5.894.269	-101.030
Pengestrømme fra investeringer	9.094.954	-99.965
Køb af egne kapitalandele	-14.447.700	-2.318
Salg af egne kapitalandele	2.140.400	2.082
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	10.360.920	8.457
Pengestrømme fra finansiering	-1.946.380	8.221
Årets samlede pengestrømme	-6.406.828	-96.735
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	23.920.814	120.656
Likvide beholdninger ved årets slutning	17.513.986	23.921
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	17.513.986	23.921
I alt	17.513.986	23.921

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	61.237.432	61.306	0	0
Pensioner	419.792	437	0	0
Andre omkostninger til social sikring	217.975	235	0	0
Andre personaleomkostninger	2.628.190	3.027	0	0
I alt	64.503.389	65.005	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året				
	96	97	0	0
Vederlag til ledelsen:				
Vederlag til direktion og bestyrelse	3.335.420	3.251	0	0
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	523.922	844	0	0
I alt	523.922	844	0	0
3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	-37.864.559	45.871
I alt	0	0	-37.864.559	45.871

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK

4. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatandele fra associerede virksomheder	-1.535.469	-634	0	0
I alt	-1.535.469	-634	0	0

5. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	2.534.444	1.843	0	2
Øvrige finansielle indtægter	6.011.801	48.519	0	0
I alt	8.546.245	50.362	0	2

6. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	313.203	22
Renteomkostninger i øvrigt	194.662	373	7.194	1
Øvrige finansielle omkostninger	40.003.225	0	0	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	40.197.887	373	7.194	1
I alt	40.197.887	373	320.397	23

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 DKK	2021 t.DKK	2022 DKK	2021 t.DKK

7. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	449.424	13.441	0	-16
Årets regulering af udskudt skat	-10.800.024	-403	-82.586	0
Regulering af skat fra tidligere år	0	-1	0	0
I alt	-10.350.600	13.037	-82.586	-16

8. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-182.864.559	45.871
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000.000	0	50.000.000	0
Overført resultat	-88.150.170	45.818	94.714.389	-53
I alt	-38.150.170	45.818	-38.150.170	45.818

9. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	5.456.635
Kostpris pr. 31.12.22	5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-5.456.635
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-5.456.635
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0

10. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	22.414.053	15.893.662	21.122.353
Tilgang i året	0	0	561.031
Afgang i året	0	-7.765.565	-5.082.248
Kostpris pr. 31.12.22	22.414.053	8.128.097	16.601.136
Opskrivninger pr. 01.01.22	24.998.116	0	0
Opskrivninger i året	4.032.000	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	29.030.116	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	-1.274.991	0	-19.736.156
Afskrivninger i året	-128.832	0	-395.093
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	4.917.047
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	-1.403.823	0	-15.214.202
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	0	-2.658.660	0
Dagsværdireguleringer i året	0	225.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	4.165.563	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	0	1.731.903	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	50.040.346	9.860.000	1.386.934
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.22	21.010.230	0	0

Selskabet anvender ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme samt grunde og bygninger..

Fastsættelse af dagsværdien sker på grundlag af normalindtjeningsmetoden og et afkastkrav på 4,8-9%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For grunde og bygninger indgår lejepotentialet til markedsleje. Driftsomkostninger er indregnet med de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på 100 % af ejendommenes samlede arealer.

11. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virk- somheder	Andre værdipapi- rer og kapitalan- dele
Koncern:			
Kostpris pr. 01.01.22	6.031.352	3.134.572	28.014.287
Tilgang i året	0	0	14.447.700
Afgang i året	0	0	-976.390
Kostpris pr. 31.12.22	6.031.352	3.134.572	41.485.597
Opskrivninger pr. 01.01.22	0	829.149	0
Årets resultat fra kapitalandele	-6.031.352	-1.535.469	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	706.320	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	-6.031.352	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	0	-28.014.287
Nedskrivninger i året	0	0	-14.447.700
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	976.390
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	0	-706.320	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-706.320	-41.485.597
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	0	2.428.252	0
Modervirksomhed:			
Kostpris pr. 01.01.22	5.007.040	0	0
Kostpris pr. 31.12.22	5.007.040	0	0
Opskrivninger pr. 01.01.22	389.946.286	0	0
Opskrivninger i året	3.152.000	0	0
Årets resultat fra kapitalandele	-37.864.559	0	0
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	-12.307.300	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.22	342.926.427	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	347.933.467	0	0

11. Værdipapirer og kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
EDC-gruppen a/s, Frederiksberg	100%	347.933.467	-37.864.599
EDC-partner a/s, Frederiksberg	100%	123.261.513	4.818.821
Robinhus A/S, Frederiksberg	100%	1.244.584	62.029
Associerede virksomheder:			
Boligsiden A/S, København	21%	19.290.449	-3.123.909

12. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.22	951.553
Afgang i året	-181.647
Kostpris pr. 31.12.22	769.906
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	769.906

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK

13. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	6.925.417	6.604	0	0
I alt	6.925.417	6.604	0	0

14. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
Aktiekapital	60	50.000
Aktiekapital	1	46.667
Aktiekapital	19	40.000
Aktiekapital	1	37.500
Aktiekapital	1	32.000
Aktiekapital	2	30.400
Aktiekapital	8	30.000
Aktiekapital	1	27.500
Aktiekapital	1	26.700
Aktiekapital	22	25.000
Aktiekapital	1	24.000
Aktiekapital	26	20.000
Aktiekapital	2	17.500
Aktiekapital	1	16.600
Aktiekapital	1	16.000
Aktiekapital	9	15.000
Aktiekapital	1	12.500
Aktiekapital	1	12.200
Aktiekapital	1	11.000
Aktiekapital	167	10.000
Aktiekapital	4	7.500
Aktiekapital	1	7.000
Aktiekapital	1	6.000
Aktiekapital	1	5.100
Aktiekapital	119	5.000
Aktiekapital	1	4.900
Aktiekapital	4	4.000
Aktiekapital	2	3.334
Aktiekapital	5	3.333
Aktiekapital	1	3.000
Aktiekapital	15	2.500
Aktiekapital	2	2.000
Aktiekapital	1	1.500
Aktiekapital	3	1.000

14. Selskabskapital - fortsat -

Egne kapitalandele erhvervet af dattervirksomheder består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.22		18	830.100	10%
Årets tilgang	14.447.700	13	270.000	4%
Årets afgang	2.140.400	-11	-40.000	-1%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.22		20	1.060.100	13%

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK	31.12.22 DKK	31.12.21 t.DKK

15. Udskudt skat

Udskudt skatteaktiv pr. 01.01.22	-1.185.324	-1.713	0	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	10.800.023	528	82.586	0
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	-880.000	0	0	0
Udskudt skatteaktiv pr. 31.12.22	8.734.699	-1.185	82.586	0

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudt skatteaktiv	8.734.699	0	82.586	0
I alt	8.734.699	0	82.586	0

Udskudt skat fordeler sig således:

Materielle anlægsaktiver	-3.444.617	467	0	0
Gældsforpligtelser	432.600	1.250	0	0
Skattemæssige underskud	11.746.716	0	82.586	0
I alt	8.734.699	1.717	82.586	0

Koncernen har pr. 31.12.22 indregnet et udskudt skatteaktiv på t.DKK 8.735 som primært kan henføres til fremførte skattemæssige underskud. Det udskudte skatteaktiv er indregnet på baggrund af forventninger om positive driftsresultater for de kommende år.

16. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.22 DKK	Gæld i alt 31.12.21 t.DKK
Koncern:			
Deposita	1.022.608	1.022.608	1.323
I alt	1.022.608	1.022.608	1.323

17. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapital- andele	Grunde og bygninger	I alt
Koncern:				
Dagsværdi pr. 31.12.22	9.860.002	278.015.536	50.040.346	337.915.884
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	225.000	-33.978.303	0	-33.753.303
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	4.032.000	4.032.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene samt grunde og bygninger er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på 4,8-9%. For grunde og bygninger indgår lejepotentiale til markedsleje. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Investeringssejendommene anvendes til erhvervs- og boligudlejning og har en central beliggenhed i forskellige byer i Danmark.

Grunde og bygninger anvendes til kontor beliggende på Frederiksberg.

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede aktier og obligationer.

18. Eventualforpligtelser

Modervirksomhed:

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncern:

Af værdipapirer og kapitalandele på i alt DKK 278.015.537 er DKK 151.510.112 stillet til sikkerhed for bankengagement.

Af likvide beholdninger på DKK 17.513.986 er DKK 3.729.444 indestående på sikringskonti

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	t.DKK

20. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Andre driftsindtægter	-117.798	-216
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	523.925	844
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-225.000	-710
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.535.469	634
Finansielle indtægter	-8.546.245	-50.362
Finansielle omkostninger	40.197.887	373
Skat af årets resultat	-10.350.600	13.037
I alt	23.017.638	-36.400

21. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore koncerner og virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har kontrol. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalinteresser, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig indflydelse, men ikke kontrol, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med færdiggørelsen af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger, og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Goodwill	5-10	0
Bygninger	50	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Grunde afskrives ikke.

Investeringsejendomme afskrives ikke.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder og i modervirksomheden tillige kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver*Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Koncernen har anvendt ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Koncernen har anvendt ekspertvurdering til fastsættelse af dagsværdien

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

I modervirksomhedens balance indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I balancen indregnes og måles kapitalandele i associerede virksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

Indre værdis metode

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene. Transaktionsomkostninger ved erhvervelse af dattervirksomheder indregnes dog i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet i koncernregnskabet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -*Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for EDC-holding a/s, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

21. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i modervirksomhedens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Modervirksomheden har undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, idet modervirksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernen.